

Commune de  
**Poisvilliers**

Eure-et-Loir

32, rue du Village - 28300 Poisvilliers - Tél : 02 37 22 81 50

# Plan Local d'Urbanisme



## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

# 3b

- ▶ Prescription de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme le 17 novembre 2014
- ▶ Arrêt du projet le 19 juin 2017
- ▶ Dossier soumis à enquête publique du 17 novembre au 19 décembre 2017
- ▶ Plan Local d'Urbanisme approuvé le 21 février 2018

Vu pour être annexé à la  
délibération du conseil municipal du  
21 février 2018

approuvant le plan local d'urbanisme  
de la commune de Poisvilliers

Le Maire,

PHASE :

**Approbation**



**En Perspective** Urbanisme et Aménagement

2 rue des Côtes - 28000 Chartres

TEL : 02 37 30 26 75

courriel : [agence@enperspective-urba.com](mailto:agence@enperspective-urba.com)

## **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

### **Préalable**

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire. Elles viennent préciser les options du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du point de vue du développement de l'habitat et de l'organisation de certains quartiers.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent porter sur l'espace privé ou sur l'espace public. Elles permettent d'orienter les futurs aménagements souhaités mais ne constituent pas un plan d'aménagement finalisé très précis. Elles sont opposables aux tiers dans une relation de compatibilité, c'est-à-dire que les opérations d'aménagement ou de construction doivent les respecter dans l'esprit et non au pied de la lettre.

Les orientations d'aménagement et de programmation portent sur deux secteurs distincts :

- La zone à urbaniser à court terme du Rabot d'Or
- Les terrains de l'Institut Médico-Educatif

### **A. Zone à urbaniser à court terme du Rabot d'Or**

#### **Contexte**







D'une superficie d'un hectare, ce secteur à aménager inscrit en zone à urbaniser à court terme (1AU) est une frange urbaine stratégique en devenir considérant qu'elle préfigure comme la 3<sup>e</sup> tranche du lotissement du Rabot d'Or et qu'elle se localise en limite de l'entrée sud du village (interface avec l'espace agricole).

L'objectif de cette OAP est d'organiser l'aménagement du site dans le respect de l'identité du village et de son insertion dans son contexte environnementale et rural avoisinant.

#### **Orientations et programmation**

- Urbaniser le secteur par une typologie de logements individuels, pouvant être groupés, comportant des espaces de jardins privés. Certains de ces espaces verts pourront s'appuyer sur l'armature végétale existante des jardins avoisinants et de la coulée verte (de la rue du Grand Sentier à la rue des Lilas afin de maintenir les continuités de nature et de paysage à travers ce secteur.
- Conditionner l'ouverture à l'urbanisation par la mise en œuvre d'une ou de deux opérations d'ensemble, considérant la démolition ou le maintien du hangar agricole existant.
- Programmer à minima 12 logements une fois l'ensemble de la zone urbanisée.
- Implanter les constructions de façon à permettre une utilisation optimum de la lumière naturelle et de l'énergie solaire. Les implantations des constructions devront aménager des espaces d'intimité contrôlant les vis-à-vis par des décalages et des décrochés dans les volumes.
- Organiser une desserte des habitations par système traversant. La desserte automobile devra être conçue de manière à réduire son impact visuel et environnemental (faible largeur, perméabilité des revêtements utilisés).
- Aménager une circulation douce, permettant aux futurs résidents d'accéder aux équipements situés au centre du village.
- Traiter les interfaces avec le milieu agricole mais aussi avec les constructions voisines. Il conviendra alors de créer un premier plan qualitatif (haies de hauteurs variées intégrant des essences indigènes arbustives et arborées) visant à intégrer les futures constructions dans un contexte paysager de qualité.

### Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) - Zone à urbaniser Rue du Rabot d'Or

-  Limite de la zone 1AU
-  Programme de 12 constructions minimum à vocation résidentielle
-  Maintien ou démolition du hangar en fonction du phasage (1 ou 2 tranches)
-  Nouveaux principes d'accès
-  Liaison piétonne
-  Traitement de l'interface zone AU/espace agricole



## **B. Terrains de l'Institut Médico-Educatif**

### **Contexte**

L'Institut Médico-Educatif de Poisvilliers se localise dans le centre du village, au niveau de la rue des Lilas. Ouvert en 2013, l'établissement occupe une emprise foncière de 13 800m<sup>2</sup>, partiellement bâtie.

### **Orientations**

Les terrains de l'IME sont encadrés par une Orientation d'Aménagement et d'Orientation pour préciser les modalités d'évolution de l'établissement. En effet, sur les 13 800m<sup>2</sup> destinés à l'établissement, 7 300m<sup>2</sup> sont actuellement non bâtis. Ainsi, le secteur concerné :

- Ne pourra être occupé que par des constructions liées à l'établissement
- En cas de nouvelles constructions, les limites du secteur devront faire l'objet d'un accompagnement paysager.

## **C. Terrains rue du village et rue du grand sentier**






### **Contexte**

D'une superficie de 4700m<sup>2</sup> les parcelles cadastrées section E328 et E330 sont inscrites en zone urbaine (Ub). Il s'agit d'un espace en creux au sein de la trame bâtie de Poisvilliers situé entre un ancien corps de ferme et le lotissement des Luets. Considérant l'emprise relativement importante des terrains, leur position au regard de l'ancien corps de ferme, une orientation d'aménagement et de programmation se doit d'encadrer l'urbanisation de ce secteur.

### **Orientations et programmation**

- Conditionner l'urbanisation des terrains par la mise en œuvre d'une ou plusieurs opérations.
- Programmer à minima 5 logements sur l'assiette foncière disponible.
- Assurer la bonne intégration du programme au regard de l'ancien corps de ferme avoisinant et le contexte agricole environnant (interface frange bâtie et terres agricoles). Pour ce faire, les limites du secteur à aménager devront être paysagées par des plantations arbustives et/ou arborées d'essences indigènes.
- Mettre en œuvre une desserte traversante du secteur à aménager. De fait l'organisation viaire en impasse est proscrite. L'aménagement de cette desserte automobile devra être conçu de manière à réduire son impact visuel et environnemental (faible largeur, perméabilité des revêtements utilisés).
- Implanter les constructions de façon à permettre une utilisation optimum de la lumière naturelle et de l'énergie solaire. Les implantations des constructions devront aménager des espaces d'intimité contrôlant les vis-à-vis par des décalages et des décrochés dans les volumes.

# Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) - Zone urbaine rue du village et rue du grand sentier

-  Limite du secteur encadré par l'OAP
-  Programme de 5 constructions minimum à vocation résidentielle
-  Couture urbaine avec l'ancien corps de ferme voisin
-  Principes d'accès
-  Traitement de l'interface espace bâti /espace agricole

